

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第2259號

原告 黃金蓮
訴訟代理人 謝庭恩律師
複代理人 簡欣柔律師
被告 卓嫻琴（原名卓素琴）

林慶恩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為桃園市○鎮區○○路000巷0號2樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告卓嫻琴應給付原告新臺幣5萬7,767元，及自民國113年12月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告卓嫻琴應自民國113年10月1日起至騰空返還本判決主文第1項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬4,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第1項得假執行，但被告如以新臺幣22萬7,100元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第2項得假執行，但被告卓嫻琴如以新臺幣5萬7,767元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第3項於每月屆期後得假執行，但被告卓嫻琴如按月以新臺幣2萬4,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，法院得依職權由一造辯論而為判決，民事訴訟法第433條之3定有明文。經查，本件被告均經合法通知而無正當理由未於言詞辯論期日到場，爰依職權命一造辯論而為判決。

01 二、原告主張：伊係門牌號碼為桃園市○鎮區○○路000巷0號2
02 樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，於民國108年9月26日
03 與被告就系爭房屋簽訂租賃契約，約定租期自108年10月1日
04 起至110年9月30日止，並於110年10月1日另簽訂租期自110
05 年10月1日起至111年9月30日止之租賃契約，又於111年8月1
06 3日簽訂租期自111年10月1日起至113年9月30日止之租賃契
07 約（下稱系爭租賃契約），並約定租金為新臺幣（下同）1
08 萬2,000元。嗣伊於113年8月20日曾寄發存證信函向被告卓
09 嫫琴表示系爭租賃契約於113年9月30日到期後不再續租，並
10 請被告於同日搬離，惟被告迄今未搬離系爭房屋，應屬無權
11 占有系爭房屋，當應返還於伊，並依系爭租約約定之租金1
12 萬2,000元，按月計算不當得利，加計約定相當月租金之違
13 約金，共為每月2萬4,000元由被告卓嫫琴返還於伊，且被告
14 自113年6月迄今，均未繳交租金，被告卓嫫琴當應給付伊自
15 113年6月至9月間之租金共4萬8,000元，再者，伊與被告約
16 定租賃期間之水電費由被告負擔，然被告欠繳自113年5月起
17 之水電費共9,767元，該水電費經由伊代為繳納，係被告均
18 無法律上原因受有利益，請求被告卓嫫琴返還於伊，爰依系
19 爭租賃契約第14條第1項、第3條、第5條之約定，民法第455
20 條前段、第767條第1項前段、第439條、第179條之規定，提
21 起本件訴訟等語。並聲明如主文第1至3項之所示。

22 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作出任何聲
23 明或陳述。

24 四、本院得心證之理由：

25 (一)原告上揭主張，業據原告提出與主張相符之系爭房屋坐落土
26 地之所有權狀、系爭房屋所有權狀、系爭租賃契約之租賃契
27 約書、郵局存證信函、台灣電力公司繳費通知單、台灣自來
28 水股份有限公司繳費憑證、存摺影本等件為證（見本院卷第
29 8至第31頁背面、第69至70頁），並有系爭房屋公務用建物
30 登記謄本在卷可稽（見本院卷第38頁），而被告均經合法通
31 知，於言詞辯論期日均不到場，亦均未提出書狀答辯供本院

01 斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，
02 視為自認，是原告前揭主張，堪信為真。

03 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
04 民法第767條第1項前段定有明文。次按租賃定有期限者，其
05 租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，
06 應返還租賃物；承租人應依約定日期，支付租金，民法第45
07 0條第1項、第455條前段、第439條前段分別定有明文。又無
08 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
09 民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得
10 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人
11 之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之
12 利益。第按，租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第5
13 條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備
14 之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或
15 其他登記；承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人
16 應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還
17 租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約
18 金（未足1個月，以日租金折算）至返還為止；租賃期間，
19 使用租賃住宅所生之水電費，由承租人負擔；承租人每月租
20 金為1萬2,000元，每期應繳納1個月租金，此有系爭租約第1
21 4條第1、3項、第5條、第3條約定在案。經查：

22 1.原告為系爭房屋之所有權人，而系爭租賃契約於113年9月30
23 日租期屆滿，原告主張業經寄發存證信函通知被告等語，且
24 原告於113年10月17日提起本件訴訟（見本院卷第4頁），均
25 於113年11月22日寄存送達於被告，此有本院送達證書可證
26 （見本院卷第51頁），並於同年00月0日生送達效力，然被
27 告迄未搬離系爭房屋，有本院職權函請轄區員警協助查址確
28 認在案（見本院卷第66頁），足認原告已即時通知被告系爭
29 租賃契約期滿後，不生不定期限繼續契約之法律關係，則兩
30 造間有關係爭租賃契約之法律關係，當於期滿後消滅，被告
31 即無繼續占有系爭房屋之權源，依約應返還系爭房屋於原

01 告，是原告請求被告將系爭房屋返還於伊，應屬有據。

02 2.原告主張被告自113年6月起未繳納租金，提出上開存摺為
03 證，截至9月止，共計有4個月租金未繳，單月租金為1萬2,0
04 00元，共欠租金4萬8,000元（計算式：1萬2,000×4=4萬8,0
05 00），又主張被告積欠水電費9,767元，由伊代為繳納，經
06 核與伊所提出之台灣電力公司繳費通知單、台灣自來水股份
07 有限公司繳費憑證、存摺影本所示之內容相符，則被告應給
08 付原告5萬7,767元（計算式：4萬8,000+9,767=5萬7,76
09 7）。然原告僅選擇請求被告卓媵琴給付上開金額，亦屬有
10 據。

11 3.系爭租賃契約於113年9月30日期滿，已如前述，然被告迄未
12 搬離系爭房屋，亦如前述，系爭房屋又長期以1萬2,000元出
13 租予被告，是原告主張被告自113年10月1日起至返還系爭房
14 屋之日止，按月以1萬2,000元計算相當於租金之不當得利，
15 應屬有據；再者，原告依兩造間之系爭租賃契約之約定，另
16 請求被告按月給付相當於1個月租金之違約金，係為促使被
17 告於系爭租賃契約之租期屆滿時，能儘快返還系爭房屋，具
18 有督促之性質，且被告既仍居住在系爭房屋中，又長期未繳
19 納租金，並迭經本院通知辯論在案，顯然有違約動機，則原
20 告請求被告按月另外給付違約金1萬2,000元，亦屬適當，從
21 而，被告當應自113年10月1日起至返還系爭房屋之日止，按
22 月給付原告2萬4,000元。然原告僅選擇請求被告卓媵琴給付
23 上開金額，亦屬有據。

24 (三)末按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
25 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
26 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
27 權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；又遲延之債
28 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
29 遲延利息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
30 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第23
31 3條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，本件原告對

01 被告卓嫫琴之租金返還及不當得利債權，核分屬有確定期限
02 及無確定期限之給付，且以支付金錢為標的，而原告僅請求
03 自起訴狀繕本送達翌日起算，亦屬有據，茲因本件起訴狀繕
04 本於113年00月0日生送達效力，已如前述，被告卓嫫琴迄未
05 給付，自應負遲延責任。是原告併請求被告卓嫫琴給付自起
06 訴狀繕本送達翌日即同年12月3日起，依週年利率5%計算之
07 法定遲延利息，核無不合，亦應准許。

08 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約第14條第1項、第3條、第5
09 條、第14條之約定，民法第455條前段、第767條第1項前
10 段、第439條、第179條之規定，請求如主文第1至3項之所
11 示，為有理由，應予准許。

12 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
13 第436條第2項準用第389條第1項第3款之規定，職權宣告假
14 執行；並依同法第436條第2項比照第392條第2項之規定，依
15 職權酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

18 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

25 書記官 陳家安